

1314. Η Κατεδάφιση αποθήκης προ 28/7/2011 σε δασική έκταση πως κατεδαφίζεται;

- i. με έκδοση άδειας;**
- ii. με δήλωση ανάληψης επίβλεψης από μηχανικό;**
- iii. αυτενεργούντες;**

Η δήλωση ανάληψης επίβλεψης από μηχανικό δυνάμει της παραγράφου 4γ του άρθρου 4 του ΝΟΚ αφορά κατασκευές που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες.

Η έκδοση άδεια σε δάσος... απαγορεύεται.

Υπαγωγή στην 23.1 του 4178 δεν είναι επιτρεπτή λόγω της 2.2..

Φαύλος κύκλος λοιπόν...

Η μόνη ίσως διέξοδος είναι να γίνει καταγγελία, να επιβληθούν τα πρόστιμα, να κατεδαφιστεί δυνάμει της 4.4γ του ΝΟΚ και να διαγραφούν τα πρόστιμα με την υπαγωγή στην 23.4 του 4178...

Αυτενεργούντες ποτέ...

1315. Θα ήθελα την άποψη σας για την έκδοση βεβαιώσεων του Ν.4178/2013 σε ακίνητο που πρέπει να γίνει τροποποίηση της υπάρχουσας οριζοντίου ιδιοκτησίας. Πρόκειται για οικοδομή εντός του σχεδίου πόλης για την οποία έχουν εκδοθεί 2 οικοδομές άδειες τα έτη 1956 και 1958. Τα φύλλα των οικοδομικών αδειών υπάρχουν. Οι φακέλοι των οικοδομικών αδειών με τα εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια δεν υπάρχουν και η αρμόδια ΥΔΟΜ έχει δώσει επίσημη απάντηση για την απώλεια των φακέλων από το αρχείο της. Το ένα από τα 2 φύλλα των οικοδομικών αδειών έχει σκαρίφημα της οικοδομής και αναγράφει και την επιφάνεια του ακινήτου. Το άλλο φύλλο της οικοδομικής άδειας που αφορά την προσθήκη κατ' επέκταση τμήματος κτιρίου δεν έχει σκαρίφημα παρά μόνο την επιφάνεια της προσθήκης. Σχέδια κατάρτισης της οριζοντίου ιδιοκτησίας υπάρχουν, αλλά δεν είναι τα εγκεκριμένα των οικοδομικών αδειών, αλλά του μηχανικού που συνέταξε τον πίνακα της οριζοντίου το έτος 1990. Σύμφωνα με το Ν.4178/2013 ο έλεγχος για αυθαίρετα γίνεται μόνο με τα εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια της οικοδομικής άδειας. Η ερώτησή μου είναι η εξής: Για να εκδώσω βεβαίωση περί μη αυθαιρέτων θα πρέπει να γίνει ανασύσταση φακέλου των απολεσθέντων οικοδομικών αδειών με τον ΓΟΚ που εκδόθηκαν, ήτοι ΓΟΚ '55 όπως αναφέρεται στο άρθρο 11 του Ν.4178/2013, και πάνω σε αυτά θα ελέγξει η ΥΔΟΜ ή υπάρχει κάποια άλλη διάταξη με την οποία μπορεί να αντιμετωπιστεί η συγκεκριμένη περίπτωση;

Αν είναι δυνατή η ανασύσταση φακέλου, τότε καλό είναι να ακολουθηθεί αυτή η διαδικασία (θυμίζουμε ότι η ανασύσταση γίνεται με ευθύνη της υπηρεσίας).

Αν όχι, τότε μπορείτε να ακολουθήσετε τη διαδικασία που περιγράφεται στην παράγραφο 6γ του άρθρου 11 του 4178. Η διαδικασία αυτή ΔΕΝ είναι ανασύσταση φακέλου. Είναι μία διαφορετική διοικητική πράξη.

1316. Για γήπεδο στο οποίο υπάρχει πρόχειρη κατασκευή με ξύλινες δοκούς - υποστρώματα, χωρίς θεμελίωση και με επικάλυψη λεπτό φύλλο πλαστικού 1mm, χωρίς πόρτες και παράθυρα (κατοικία αθιγγάνων"- "τσαντίρι") μου ζητείται να δώσω βεβαίωση αδόμητου. Μπορώ να τη δώσω;

Όπως έχουμε πει πολλές φορές, θέματα που αφορούν έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης ΔΕ θα καταθέτουμε άποψη.. Η παραμικρή λεπτομέρεια μπορεί να αλλάξει τα πάντα.

Το μόνο που μπορούμε να πούμε (και το έχουμε πει πολλάκις) διαβάστε προσεκτικά ΤΙ είναι αυτό που καλείστε να υπογράψετε στη βεβαίωση αδόμητου. Δείτε τον ορισμό του «κτιρίου» στον ΝΟΚ και τελικώς αποφασίστε. Σε κάθε περίπτωση άποψη μου είναι να περιγράψετε ότι βλέπετε και πως καταλήξατε στο να δώσετε βεβαίωση.

Η έκδοση βεβαίωσης ΔΕ σημαίνει ότι η ιδιοκτησία είναι «καθαρή» από αυθαίρετα.

1317. Πυλωτή 69 τμ «έκλεισε» το 2003 σε ενιαίο κλειστό χώρο (γκαράζ - αποθήκη). Με οριζόντια σύσταση του 2004 αναφέρεται ως κλειστός χώρος στάθμευσης.

- i. Μπορώ να εκμεταλλευτώ τα 50 τμ για μειωτικό συντελεστή και τα υπόλοιπα με κανονικό συντελεστή;
- ii. Μπορώ να χρησιμοποιήσω ως χρονολογία το 1983-2003 που έγινε η κατασκευή;
- iii. Μπορώ να αναφέρω τμήμα του ως γκαράζ και τμήμα του ως αποθήκη όπως είναι στη πραγματικότητα ή ότι αναφέρει η σύσταση;
 - i. Όχι, άμα είναι πάνω από 50μ² δηλώνεται όλο χωρίς μειωτικό
 - ii. Αφού το αποδείξετε, ναι
 - iii. Ότι βλέπετε εσείς κατά την αυτοψία.

1318. Τι γίνεται στην περίπτωση που ένα ακίνητο (οικ. άδεια 1966) το οποίο βρίσκεται στο ημιυπόγειο πολυκατοικίας (ημιυπόγειο, ισόγειο, 5 όροφοι) έχει αγοραστεί ως κατάστημα (αποθήκη) - έτσι ακριβώς το αναγράφει στο συμβόλαιο του 1968 - έχει πληρωθεί ο φόρος μεταβίβασης ως κατάστημα, έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο ως κατάστημα αλλά στην κάτοψη της άδειας αναγράφεται ως αποθήκη; (είναι στο -1,30m από την οδό). Το ακίνητο θα νοικιαστεί με σκοπό να λειτουργήσει ως κατάστημα (και στο παρελθόν λειτουργούσε ως κατάστημα). Το ενεργειακό πιστοποιητικό εκδίδεται για κατάστημα κανονικά ή χρειάζεται τακτοποίηση (αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατάστημα) και ακολουθεί η έκδοση του ΠΕΑ ως κατάστημα; Επιπλέον, μπορώ με βάση τα παραπάνω (συμβόλαιο, φόρος μεταβίβασης, κτηματολόγιο, χρόνος λειτουργίας ως κατάστημα στο παρελθόν) να θεωρήσω στο παρόν νόμιμη τη χρήση ως κατάστημα;

Όσο αφορά το πρώτο σκέλος της ερώτησής σας, για την έκδοση του ΠΕΑ δεν απαιτείται να γίνει καμία τακτοποίηση ως προς την αλλαγή χρήσης. Το ΠΕΑ εκπονείται βάσει της υφιστάμενης χρήσης.

Για το δεύτερο σκέλος. Η εγκύκλιος 15525/06.07.1994 αναφέρει:

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες χώροι ΚΥΡΙΑΣ χρήσεως που αποτελούν τμήματα κτιρίων ανεγερθέντων με τις προ της ισχύος του ΓΟΚ/85 πολεοδομικές διατάξεις, λειτουργούν αποδεδειγμένα με βεβαιώσεις των αρμοδίων φορέων τους ως επαγγελματικοί χώροι των οποίων όμως η συγκεκριμένη χρήση δεν καθορίζεται στα σχέδια της εγκεκριμένης μελέτης αλλά ήταν επιτρεπτή στην περιοχή, τότε οι χώροι αυτοί εξακολουθούν να λειτουργούν ως έχουν χωρίς να απαιτείται η έκδοση οικ. αδείας για την αλλαγή της χρήσης τους.

Επιπλέον στοιχεία με τα οποία μπορεί να αποδειχθεί η λειτουργία των υπόψη χώρων εκτός από τις βεβαιώσεις που προαναφέραμε είναι έγγραφα εφορίας, αστυνομίας, εμπορικών επιμελητηρίων και συναφών επαγγελματικών οργάνων.

Η αλλαγή ιδιοκτητή ή ενοικιαστού, σ' αυτούς δεν επηρεάζει την προηγούμενη διαδικασία.

Εσείς όμως έχετε αλλαγή χρήσης από χώρο βοηθητικό σε χώρο κύριας χρήσης. Επομένως θα πρέπει να γίνει τακτοποίηση ως προς την αλλαγή χρήσης και βάσει εγγράφως (όχι ιδιωτικών) να αποδείξετε ότι η αλλαγή έγινε προ 1983 για να πληρωθεί μειωμένο πρόστιμο.

1319. Υπάρχει προθεσμία υποβολής για τα σχέδια και τα δικαιολογητικά των αυθαίρετων κατασκευών που δηλώθηκαν με τον Ν4014 και μεταφέρθηκαν στον Ν4178/13; Παίζει κάποιο ρόλο το εάν έχουν ολοκληρωθεί οι πληρωμές των προστίμων;

Μέχρι νεωτέρας (βλέπε νέο νόμο που δε ξέρουμε αν και πότε θα ισχύει και πολύ περισσότερο τι θα ισχύει), η προθεσμία υποβολής των εγγράφων είναι 2 χρόνια μετά τη λήξη ισχύος του 4178.

1320. Δεδομένου ότι η παρ. Γιστ του άρθρου 9 του Ν.4178/13, έχει εφαρμογή και στις διαστάσεις του ύψους, στην περίπτωση οικοδομής που έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο έλεγχος γίνεται υποχρεωτικά ανά οριζόντια ιδιοκτησία ή μπορεί να γίνει μόνο στο σύνολο της οικοδομής; Ως παράδειγμα αναφέρεται η περίπτωση δήλωσης οριζόντιας ιδιοκτησίας που η ίδια δεν πληροί τους όρους της παραπάνω διάταξης, σε αντίθεση με το συνολικό κτήριο που τους πληροί.

Έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν ότι το θέμα "ύψος" στον 4178 είναι ότι πιο μπλεγμένο υπάρχει στον νόμο. Γνώμη μου είναι ότι από τη στιγμή που θα τακτοποιηθεί το σύνολο της οικοδομής ως προς το ύψος, καλύπτει και κάθε οριζόντια ιδιοκτησία.

1321. Πως δηλώνεται στο N4178/13 αυθαίρετο τμήμα κτιρίου που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης, και έχει ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση; Το τμήμα κτιρίου είναι ένα υπερυψωμένο ισόγειο, του οποίου το υπόγειο είναι επίσης αυθαίρετο και έχει ολοκληρωθεί με σοβάδες, ηλεκτρολογικά και πορτοπαράθυρα. Η ΠΡΟΘΕΣΗ της χρήσης είναι ΚΑΤΟΙΚΙΑ η οποία επιτρέπεται στην περιοχή. Τι σχέδια υποβάλλονται για αυτό, εάν υποβάλλονται; Μήπως υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό που θα αφορά τα μπετά του; Πως θα μπορέσει στην συνέχεια να πάρει άδεια ολοκλήρωσης;

Η διαδικασία αποπεράτωσης πραγματοποιείται δυνάμει της 2975 Υ.Α. Φ.Ε.Κ. 43/20.01.2012 και συγκεκριμένα με το άρθρο 2 αυτής.

Η επιφάνεια του προς αποπεράτωση κτιρίου περιορίζεται αποκλειστικά στο περίγραμμα που ορίζουν τα υφιστάμενα κατακόρυφα φέροντα στοιχεία και ο όγκος σ' αυτόν που προσδιορίζεται από το περίγραμμα και τα υφιστάμενα φέροντα οριζόντια στοιχεία της ανώτερης στάθμης του.

Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει βάσει του γενικού τύπου με επιφάνεια τα τετραγωνικά που θα προκύψουν και ΟΧΙ με αναλυτικό.

Ως σχέδια υποβάλλονται αυτά που θα υποβληθούν στο σύστημα.

Η χρήση πρέπει να επιτρέπεται στην περιοχή.

1322. Με βάση την ερωταπάντηση 1229,θα ήθελα να ρωτήσω πως τακτοποιείται "πατάρι" που δεν πληροί τις προϋποθέσεις ύψους ούτε το ίδιο, ούτε ο υποκείμενος κύριος χώρος (είναι 1.80 και 2.00 μμ. αντίστοιχα). Χάνει το δικαίωμα του μειωμένου συντελεστή ή μήπως τακτοποιείται με αναλυτικό; Αν και προσωπικά, από την διατύπωση του εδ. 36 της εγκ. 4 καταλαβαίνω ότι οι προϋποθέσεις που απαιτούνται για την σοφίτα, δεν απαιτούνται για το πατάρι, οπότε θεωρώ ότι θα μπορούσε να τακτοποιηθεί, έστω με αυτά τα ύψη σαν εμβαδόν και με τον μειωτικό... αλλά προτιμώ να ακούσω την δική σας πιο υπεύθυνη άποψη.

Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν, ο 4178 ως νόμος που πρέπει να καλύψει ήδη κατασκευασμένες αυθαίρετες κατασκευές, έχει πολλά κενά. Εδώ κενά υπάρχουν σε νόμους που βάζουν κανόνες πως ΘΑ χτίσουμε, όχι ένας νόμος που πρέπει να καλύψει το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών.

Γνώμη μου είναι (όχι πιο υπεύθυνη από τη δική σας), ότι ο νόμος θέλει στην περίπτωση του παταριού να καλύψει το ενδεχόμενο τακτοποίησης "παταριού" με μειωτικό συντελεστή που αποτελεί όμως ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Έτσι όπως το περιγράφετε, μου φαίνεται για περίπτωση που θα τακτοποιηθεί με εμβαδόν και χρήση μειωτικού.

Γνώμη μου είναι να προσπαθούμε να κατανοήσουμε και το πνεύμα του νόμου.

1323. Έχω πελάτη ο οποίος διαθέτει αυθαίρετο ακίνητο, και για το οποίο δεν έχει εκδοθεί ποτέ καμία άδεια οικοδομής ούτε έχει ενταχθεί παλαιότερα σε κάποιο νόμο προκειμένου να ρυθμιστεί. Αυτή την στιγμή το ακίνητο βρίσκεται στο στάδιο των σκυροδεμάτων, χωρίς να έχει κατασκευαστεί καμία τοιχοποιία. Θέλει λοιπόν να εντάξει στο νόμο 4178/13, τον σκελετό αυτό από οπλισμένο σκυρόδεμα, έχει την δυνατότητα; Ποια επιφάνεια θα ρυθμίσουμε και ποια παλαιότητα θα βάλουμε; Σε περίπτωση όπου για κάποιο μέρος της οικοδομής δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης τι κάνουμε;

Δείτε την E/A 1320.

1324. Στο άρθρο 17, παρ. 2 γίνεται αναφορά σε πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από άτομα με αναπηρία (ΑΜΕΑ) με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω. Η έννοια της φορολογικής επιβάρυνσης αναφέρεται σε εξαρτώμενα μέλη κατά τον κώδικα φορολογίας; Διότι στην περίπτωση αυτή ΑΜΕΑ με ποσοστό αναπηρίας άνω 67% εφόσον έχουν ετήσιο φορολογητέο εισόδημα άνω των 6000€ δεν θεωρούνται εξαρτώμενα. Συνεπώς ακόμα και αν σύμφωνα με το Ν.4178/13 υπάρχει οικογενειακό εισόδημα κατώτερο των 24000€ δεν θεωρείται πως επιβαρύνουν φορολογικά τον ιδιοκτήτη του ακινήτου (γονέας) άρα η οικογένεια δεν δικαιούται την έκπτωση του ειδικού προστίμου;

Ισχύει αυτό που λέτε.. Δείτε και την [E/A 14](#) του helpdesk.

1325. Εντός οικοπέδου υφίσταται νόμιμο κτήριο με χρήση κατοικίας (κύρια χρήση), στο οποίο αποτυπώνονται οι εξής αυθαίρετοι χώροι: (Α) προσθήκη κατ' επέκταση κατοικίας, (Β) προσθήκη καθ' ύψος μικρού αποθηκευτικού χώρου στο δώμα της κατοικίας και εντός περιγράμματος αυτής (βοηθητική χρήση), (Γ) προσθήκη ισόγειου garage. Σύμφωνα με την Εγκ.4, εδάφιο 16, ορίζεται ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Με βάση τα ανωτέρω και επειδή η παραπάνω αναφορά της Εγκυκλίου περί του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών της Εγκυκλίου, συμπεριλαμβάνει χωρίς να εξαιρεί όλα τα στοιχεία δόμησης (δόμηση, κάλυψη, ύψος), παρακαλώ για τη δική σας άποψη σχετικά με το παρακάτω σκεπτικό:

- i. στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης θα προσμετρηθεί μόνο η (Α) αυθαιρεσία
- ii. στο ποσοστό υπέρβασης κάλυψης ομοίως μόνο η (Α) αυθαιρεσία. Η (Β) αυθαιρεσία ΔΕΝ θα προσμετρηθεί λόγω ότι αυτή βρίσκεται εντός νομίμου περιγράμματος. Η (Γ) αυθαιρεσία ΔΕΝ θα προσμετρηθεί λόγω ότι δεν είναι χώρος κύριας χρήσης
- iii. στο ποσοστό υπέρβασης ύψους ΔΕΝ θα προσμετρηθεί λογικά τίποτα διότι η μόνη αυθαιρεσία που παραβιάζει το ύψος είναι η (Β), η οποία όμως δεν έχει κύρια χρήση. Μήπως τελικά όταν έχουμε μία και μοναδική αυθαιρεσία πρέπει υποχρεωτικά αυτή να προσμετρηθεί και από πού αυτό προκύπτει;

Όπως πολύ σωστά αναφέρετε, η τελευταία παράγραφος του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 αναφέρει: *Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.*

Η λογική λέει ότι η συγκεκριμένη αναφορά έγινε για να υπάρξει μία έμμεση μείωση των προστίμων. Το θέμα του ύψους είναι λίγο παράξενο αλλά η διατύπωση της εγκυκλίου είναι μαζί σας.

Μία όμως μικρή διευκρίνιση για το iii. Θα πληρωθεί πρόστιμο Υ.Δ. και Υ.Υ., με το ποσοστό της Υ.Υ. να είναι 0% ήτοι <20%.

1326. Όταν διαπιστώνονται αυθαιρεσίες, μεταξύ των οποίων και κάποιες εντός των αποκλίσεων που ορίζονται στο Νόμο (αύξηση διαστάσεων κτηρίου και μικτού εμβαδού μέχρι ποσοστού 2%, πρέπει υποχρεωτικά να δηλώνονται και αυτές και από πού αυτό προκύπτει; Εφόσον σε κάθε περίπτωση πρέπει να δηλωθούν (ενδεχομένως εφαρμόζοντας την παρ. Γιστ του άρθρου 9 του Ν.4178/13) οδηγούμαστε στο σενάριο ότι έστω και 1-2 εκ αύξηση της διάστασης του κτηρίου, πέραν της αφαίρεσης του πάχους των επιχρισμάτων, θα πρέπει να τακτοποιείται, δημιουργώντας τεράστια σύγχυση τόσο στα υποβαλλόμενα σχέδια, όσο και στα φύλλα καταγραφής. Μήπως όντως δεν είναι υποχρεωτική η δήλωση αντίστοιχων αυθαιρεσιών που βρίσκονται εντός των αποκλίσεων, ακόμα και αν συνυπάρχουν με άλλες δηλωθείσες αυθαιρεσίες;

Οι αποκλίσεις που αναφέρετε αφορούν την έκδοση ή όχι βεβαίωσης μεταβίβασης.

Η έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης ΔΕΝ αποκλείει το ενδεχόμενο ύπαρξης αυθαιρεσιών, π.χ. αλλαγή θέσεων στα κουφώματα.

Αυτό που αναφέρετε για τα 1-2 εκατοστά είναι υπερβολικό. Είμαστε μηχανικοί και ξέρουμε όλοι ότι δε μπορούμε να κατασκευάζουμε όπως σχεδιάζουμε. Τα 1-2 εκατοστά είναι για το χαρτί όχι για την κατασκευή.

Επικαλούμαι ξανά σε αυτή την σειρά ερωτήσεων το πνεύμα του νόμου και όχι απαραίτητως το γράμμα...

1327. Η αυθαίρετη αλλαγή διάταξης της σκάλας ισόγειου καταστήματος που οδηγεί στο υπόγειο, εφόσον δεν επιφέρει αλλαγή στη δόμηση – κάλυψη – ύψος, δηλώνεται υποχρεωτικά στο Νόμο και γιατί;

Αν με τον όρο "διάταξη" εννοείτε τη φορά, τότε μπορείτε άμα θέλετε να ενημερώσετε τον φάκελο. Αν εννοείτε ότι π.χ. υπάρχουν σφηνοειδή πατήματα ενώ βάσει κτιριοδομικού δεν επιτρέπεται (γενικά μιλάμε και όχι ειδικά για εσάς), τότε μπορείτε να το τακτοποιήσετε ως κατηγορία 3 χωρίς όμως αυτό να σας γλυτώνει πιθανά προβλήματα από τον φορέα που θα αδειοδοτήσει την επιχείρηση.

1328. Σε περίπτωση που αυθαιρεσίες της κατηγορίας 3 συνυπάρχουν με παραβάσεις της παρ. 5α του άρθρου 18 του Ν.4178/13, είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών. Με βάση τα ανωτέρω:

- i. Όταν πληρούνται οι προϋποθέσεις των διαστάσεων που ορίζονται από το Νόμο για τις αυθαιρεσίες των παρ. Γθ, Γγ και Γιστ, μπορούν αυτές σε κάθε περίπτωση να συνδυαστούν με τις παραβάσεις της κατηγορίας 13, συντάσσοντας αναλυτικό προϋπολογισμό για το σύνολο των αυθαιρεσιών;
- ii. Ομοίως όταν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. Γιε, θα μπορούσε η μετακίνηση ενός κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση να συνδυαστεί με λοιπές παραβάσεις της κατηγορίας 13 και αν όχι από που αυτό προκύπτει; Δεν θα μπορούσε να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό το τμήμα που βρίσκεται εκτός νομίμου περιγράμματος (μετά, επιχρίσματα, δάπεδα, κ.λ.π.);

Για την πρώτη περίπτωση θα συμφωνήσω.

Για τη δεύτερη διαφωνώ για λόγους... λογικής. Υπάρχει και η Ε/Α 9 του helpdesk που αναφέρει το ίδιο. Πιστεύω ότι η αλλαγή χρήσης, η μετακίνηση που πληροί τις προϋποθέσεις της Γ.ιε, διαφορετική διαμερισμάτωση (ίσως και άλλες που δε μπορώ να σκεφτώ αυτή τη στιγμή) πρέπει να δηλώνονται ξεχωριστά.

1329. Όταν έχουμε αυθαίρετη μετατροπή Η/Χ σε χώρο κύριας χρήσης ή δημιουργία εσωτερικού εξώστη (πατάρι) εντός οριζόντιας ιδιοκτησίας:

- i. αφαιρείται η επιφάνεια της εξωτερικής τοιχοποιίας και των υποστυλωμάτων όταν η νομιμότητά τους καλύπτεται από την Ο.Α. και από πού αυτό προκύπτει; Η μόνη αναφορά σε αυτό το θέμα γίνεται στο παράδειγμα του άρθρου 19 της Εγκ.4, αλλά αφορά περίπτωση εφαρμογής του συντελεστή αλλαγής χρήσης.
- ii. στην περίπτωση που από την αυτοψία διαπιστωθεί ότι οι εξωτερικοί τοίχοι έχουν μεγαλύτερο πάχος από το αντίστοιχο προβλεπόμενο της Ο.Α. (π.χ. 25εκ αντί 20εκ) ή ότι τα υποστυλώματα είναι κατασκευασμένα σε ελαφρώς άλλη θέση από την αντίστοιχη προβλεπόμενη βάσει Ο.Α. θέση, αφαιρούμε μόνο την ίδια επιφάνεια που καλύπτεται από την Ο.Α.;
- i. Αρχικά να κάνω ένα σχόλιο για το ερώτημα "από που προκύπτει αυτό". Ένας νόμος ΔΕ μπορεί να αναφέρει κάθε λεπτομέρεια αναλυτικά. Πολλά θέματα προκύπτουν από τη λογική, από τις γενικές πολεοδομικές αρχές και κανόνες και από παρόμοιες περιπτώσεις άλλων νόμων. Για το θέμα που αναφέρετε υπάρχει σαφής αναφορά στις εγκυκλίους του 3843 αλλά και από το παράδειγμα της εγκυκλίου 4 του 4178 που αναφέρετε.
- ii. Είναι λίγο δύσκολο να ορίσουμε έναν κανόνα για τις περιπτώσεις που αναφέρετε. Γενικώς πάντως η λογική που περιγράφετε είναι κατά τη γνώμη μου σωστή.

1330. Η σοφίτα και το πατάρι (κλειστοί χώροι, μειωτικού συντελεστή) θεωρούνται χώροι κύριας χρήσης και κατά συνέπεια τα τ.μ. αυτών προστίθενται στον αριθμητή για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών; Ανεξάρτητα από το παραπάνω θέμα της, τα τ.μ. της σκάλας που οδηγεί στους παραπάνω χώρους δηλώνονται και αυτά μαζί με τους χώρους ως Υ.Δ. ή πάνε με αναλυτικό;

Για τους χώρους αυτούς μπορούμε να πατήσουμε στο γεγονός ότι ο Ν.Ο.Κ. ΔΕ τους μετράει στον συντελεστή δόμησης, ανεξαρτήτως (κατά την άποψη μου) ότι έχουν δομηθεί προ εφαρμογής αυτού. Αναλύοντας τις τεχνικές οδηγίες του Ν.Ο.Κ. για τον εσωτερικό εξώστη και συγκεκριμένα την αναφορά ότι "στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν του εσωτερικού εξώστη συνυπολογίζεται και η κλίμακα ανόδου σε αυτόν", τεκμαίρεται ότι η σκάλα είναι μέρος αυτού και επομένως έχει την ίδια αντιμετώπιση.

1331. Όταν κενός υπόγειος αποθηκευτικός χώρος καταστήματος (γυμναστήριο) μετατρέπεται σε χώρο κύριας χρήσης (λουτρά, σάουνα, τουαλέτες), δηλώνουμε με Υ.Δ. τα τ.μ. του χώρου αφαιρώντας την επιφάνεια των εξωτερικών τοίχων και των υποστυλωμάτων. Εκτός από τις ανωτέρω επιφάνειες αφαιρείται κάτι άλλο; (π.χ. τουαλέτες, σκάλα πρόσβασης στο υπόγειο, διάδρομοι).

Αφαιρούνται οι περιμετρικοί τοίχοι του υπογείου εφόσον καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

Οι διάδρομοι όχι.

Για τα W.C. εφόσον καλύπτονται από την άδεια... γνώμη μου είναι ότι ΔΕ μπορεί να αφαιρεθούν.

1332. Ιδιοκτήτης έχει στην κυριότητά του 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες ισόγειο κατάστημα και υπόγειος αποθηκευτικός χώρος που μετατράπηκε σε χώρο κύριας χρήσης. Και στους δύο χώρους έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετοι χώροι – χρήσεις και για τον κάθε έναν προκύπτει διαφορετικό ποσοστό υπέρβασης. Στην περίπτωση που επιθυμεί να προβεί σε μία μόνο δήλωση και για τους 2 χώρους, οι συντελεστές υπέρβασης θα υπολογιστούν ξεχωριστά για κάθε μία οριζόντια ιδιοκτησία και από πού προκύπτει αυτό;

Ο νόμος δίνει το δικαίωμα να κάνεις κοινή δήλωση για περισσότερες των μία οριζόντιες ιδιοκτησίες χωρίς να δίνει περαιτέρω οδηγίες (επομένως δεν προκύπτει από κάπου κάτι).

Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να υπολογιστούν ξεχωριστά.

1333. Ένας ιδιοκτήτης είχε ξεκινήσει το 1994 διαδικασία νομιμοποίησης του αυθαίρετου του και είχε πληρώσει το ποσό των 20.000 δραχμών το 1994 ως εισφορά παρ. 8,5 του άρθρου 8 του Ν. 1512/85. Η διαδικασία δεν ολοκληρώθηκε οπότε σήμερα το υποβάλλει εκ νέου με τον 4178. Μπορεί το ποσό των 20.000 δρχ (και γενικώς το οποιοδήποτε παλαιότερο ποσό) να αναχθεί σε σημερινές αξίες (present Values) μέσω τιμαριθμικών αναγωγών;

Τα πρόστιμα που μπορούν να συμψηφιστούν με τον Ν.4178 αναφέρονται στο άρθρο 20 αυτού.

ΔΕ γίνεται αναγωγή σε σημερινές αξίες. Απλά διαιρούμε με τον 340,75...

1334. Σε συνέχεια της Ε/Α 1290 γιατί θεωρείτε ότι τα 35 τ.μ. έχουν και υπέρβαση ύψους αφού η αυθαίρετη προσθήκη, κατασκευάστηκε κατ' επέκταση δώματος κατοικίας σε νόμιμη στάθμη, δεν έχει υπερβεί το επιτρεπόμενο ύψος των 2.70μ. ούτε και το εγκεκριμένο ύψος του κτηρίου που αναγράφεται στο στέλεχος και εμφανίζεται στην εγκεκριμένη τομή και έχει μετρηθεί από το πεζοδρόμιο μέχρι την ταράτσα του δώματος;

Η περίπτωση σας αφορά ένα κτίριο κατασκευασμένο με τον ΓΟΚ 1973 τον οποίο δεν "δούλεψα" και δεν έχω ολοκληρωμένη άποψη. Από τον τίτλο του άρθρου 87 αυτού "Κατασκευαί επιτρεπόμενοι υπεράνω του μεγίστου ύψους των κτιρίων", μου δημιουργείται η αίσθηση που ανέφερα στην Ε/Α 1290. Ήταν παράλειψη μου ότι δεν ανάφερα την εγκύκλιο 4 του 4178 στο εδάφιο 33 που αναφέρει ότι "Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου **τμήματος** ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.", κάτι που έρχεται σε συμφωνία με τη δική σας προσέγγιση αφού θέτει ως μοναδικό όρο να υφίσταται νόμιμο τμήμα κτιρίου. Νομίζω ότι αυτό είναι και το ορθότερο...

1335. Όταν έχω αυθαίρετη προσθήκη ορόφου, κατά τον υπολογισμό του προστίμου αφαιρώ τα τμ της σκάλας που οδηγεί στον όροφο, η οποία σκάλα συνδέει τον αυθαίρετο με τον υποκείμενο όροφο;

Όχι δε θα το αφαιρέσετε.

1336. Στην περίπτωση αλλαγής χρήσης προ ΓΟΚ 85 (άδεια 1970 για κατοικία-αποδεδειγμένα χρήση επαγγ. στέγη από το 1973) ποια δήλωση κάνουν ιδιοκτήτης-μηχανικός; Ότι δεν έχει εγκατασταθεί χρήση χωρίς άδεια ή ότι εμπίπτει σε μια από τις εξαιρέσεις παρ. 2 αρθ. 1 (την 2δ ίσως);

Γνώμη είναι ότι δεν έχει εγκατασταθεί χρήση χωρίς άδεια με αναφορά στα σχόλια των γεγονότων.